



Programa de la Ley Mills Guía breve de preguntas frecuentes

¿Qué es el Programa de la Ley Mills?

La Ley Mills es un programa de incentivos económicos en California para la restauración y conservación de edificios históricos calificados por los dueños de la propiedad. La Ley Mills proporciona un importante incentivo monetario diseñado para fomentar la preservación, la restauración y el mantenimiento de las propiedades históricas designadas. La Ley Mills permite la reducción del impuesto sobre la propiedad para compensar estos costos. Los contratos de la Ley Mills tienen una vigencia inicial de 10 años. Un contrato se renueva automáticamente cada año en su fecha de aniversario y un nuevo contrato de 10 años entra en vigor, creando un plazo de contrato “renovable” que siempre es igual al plazo del contrato inicial. La Ordenanza de la Ley Mills de la Ciudad se adoptó en 1993.

¿Cuáles son los requisitos de los propietarios?

A cambio de la reducción de impuestos sobre la propiedad realizada en virtud de los contratos de la Ley Mills, los propietarios deben acordar mantener y conservar sus propiedades durante al menos 10 años, de acuerdo con las normas y condiciones específicas de conservación histórica.

¿Veré una reducción sustancial en los impuestos sobre la propiedad?

Posible reducción en los impuestos sobre la propiedad: un promedio del 30 % al 50 % para los nuevos dueños de propiedades. Los dueños de propiedades que han comprado recientemente la propiedad tienen más probabilidades de recibir una mayor reducción de impuestos.

¿Está vinculada la valuación del impuesto sobre la propiedad al trabajo de restauración que planeo hacer?

Sí. Los gastos permitidos de rehabilitación y mantenimiento están vinculados al cálculo de la valuación de la Ley Mills. El Valuador del condado de Los Ángeles puede solicitar información complementaria.

He sido propietario de mi casa durante 50 años y tengo planes de rehabilitación sustanciales. ¿Recibiré algún beneficio del Programa de la Ley Mills?

La oficina del Valuador del condado de Los Ángeles analiza tres valores cada año bajo un Contrato de la Ley Mills: Año base/Iniciativa de Ley 13, Valor justo del mercado actual y Ley Mills/Enfoque de ingresos. El más bajo de los tres se utiliza para la factura de impuestos sobre la propiedad. Tenga en cuenta que las valuaciones del Distrito Especial no se reducen bajo la Ley Mills, solo el gravamen fiscal general del 1 %. En este caso, el valor más bajo sería el valor del año base/Iniciativa de Ley 13, que es en lo que se basan los impuestos ahora, y no habría ninguna reducción fiscal en virtud de un contrato de la Ley Mills.

¿Cómo califican los edificios para la Ley Mills? ¿Mi propiedad califica para el Programa de la Ley Mills?

Para calificar, la estructura debe ser un edificio histórico designado. Una propiedad histórica calificada es una propiedad que figura en cualquier registro federal, estatal, del condado o de la ciudad, incluido el Registro Nacional de Lugares Históricos, el Registro de Recursos Históricos de California, los monumentos históricos de California y las designaciones locales de la Ciudad de Long Beach.

¿Qué propiedades no son elegibles?

Las propiedades con infracciones al código pendientes, emitidas por la Oficina de Planificación, la Oficina de Cumplimiento del Código o la Oficina de Construcción no son elegibles para solicitar el Programa de la Ley Mills. Todas las infracciones al código deben corregirse antes de que se acepte una solicitud. Las propiedades con impuestos atrasados tampoco son elegibles para presentar solicitud. La persona/entidad que presenta la solicitud debe conservar la propiedad a lo largo del registro del contrato; de lo contrario, la Ciudad anulará el contrato. Las propiedades exentas de impuestos sobre la propiedad tampoco son elegibles. No son elegibles las propiedades que no se encuentren en el distrito histórico designado, no estén designadas como monumento histórico o que no se consideren de otro modo una propiedad histórica calificada.

Si se realizó rehabilitación extensiva hace 2.5 años, ¿la propiedad seguiría calificando para el programa?

La adjudicación de un contrato de la Ley Mills depende del plan de restauración propuesto en la solicitud presentada. El trabajo de restauración anterior no se acredita al propietario actual. Si el trabajo previo es una modificación sustancial del edificio que dañe el carácter histórico, puede descalificar la solicitud, a menos que el dueño de la propiedad incluya revertir la modificación en el plan de trabajo de restauración.

¿Cómo se exige el cumplimiento del contrato de la Ley Mills?

Según la ley del estado de California, los municipios deben realizar inspecciones de cumplimiento cada 5 años. Si se descubre que un propietario incumple el contrato, el Departamento de Servicios de Desarrollo de Long Beach envía una carta para corregir la infracción. El Concejo de la Ciudad es el organismo que decide si se cancela un contrato. El Abogado de la Ciudad asesora sobre la exigencia de cumplimiento del contrato. Los propietarios también deben presentar reportes de información sobre trabajo indicado completado en virtud del contrato.

¿Estamos obligados a completar todo en el Plan de rehabilitación? ¡Los ahorros estimados ni siquiera están cerca de cubrir todo el costo!

Sí. La Ley Mills no necesariamente pagará la rehabilitación completa de ninguna propiedad. Su objetivo es compensar los costos lo suficiente como para incentivar el trabajo. El Plan de rehabilitación está diseñado para ayudar a establecer y priorizar las necesidades de rehabilitación de la propiedad.

¿Cuáles son las consecuencias si decidiera cancelar mi contrato de la Ley Mills?

Si una propiedad decide cancelar su contrato dentro de los primeros 10 años del contrato, el propietario deberá pagar una tarifa de cancelación equivalente al 12.5 por ciento del valor justo de mercado actual de la propiedad (no su valor restringido). Luego, su propiedad se valorará al valor del año base calculado o al valor de mercado actual para la fecha del gravamen resultante, lo que sea menor.

Alternativamente, la Ciudad puede tomar medidas judiciales para hacer cumplir el contrato, como exigir una ejecución específica o una orden judicial.

Para obtener más recursos útiles y la Guía de preguntas frecuentes completa, visite la página web del Programa de la Ley Mills: longbeach.gov/mills-act

Para solicitar esta información en un formato alternativo o para solicitar una adaptación razonable, contacte al Departamento de Desarrollo Comunitario en longbeach.gov/lbds y al 562.570.3807. Se solicita un mínimo de tres días hábiles para asegurar disponibilidad; se intentará atender solicitudes presentadas con menor antelación.